

**REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA
PRZYCHODÓW I KOSZTÓW
SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ
ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI**

Podstawa Prawna.

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r.
2. Ustawa o podatkach o opłatach lokalnych z dnia 12 stycznia 1991 r.
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r.
4. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.
5. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.
6. Ustawa o rachunkowości.
7. Statut Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Powiśle”.
8. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Powiśle”.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział I - Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające: koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz ponoszenia opłat przez członków Spółdzielni, posiadających tytuły prawne do lokali, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objętych jej zarządem.

§ 2

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali:

- 1) eksploatacji podstawowej zasobów Spółdzielni,
- 2) remontów zasobów Spółdzielni,
- 3) ciepła na potrzeby podgrzewania wody użytkowej,
- 4) ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- 5) zimnej wody i kanalizacji
- 6) wody na cele ogólne,
- 7) energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia terenu, w pomieszczeniach wspólnego użytku, oraz na potrzeby urządzeń służących mieszkańcom (dźwigi, hydrofornie, węzły ciepłownicze, bramy domofony itp.)
- 8) opłaty śmieciowej,
- 9) podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 10) konserwacji i napraw instalacji domofonowej bram i furtek,
- 11) konserwacji i napraw dźwigów.

§ 3

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Opłaty wnoszone są przez użytkowników lokali w systemie miesięcznym, przy czym opłaty wymienione w § 2 mają charakter zaliczkowy.

§ 4

1. Podstawą do ustalenia wysokości opłat dla użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są Uchwały Rady Nadzorczej, podejmowane na podstawie zatwierdzonego rocznego planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo - finansowego następują zmiany skutkujące zwiększeniem ponoszonych kosztów wymienionych w § 2 w pkt 1 i 2, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz wysokości opłat. Uchwały w sprawie zmiany stawek podejmowane są przez Radę Nadzorczą.
3. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.
4. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni wprowadzana decyzją władz państwowych lub samorządowych oraz przez dostawców mediów (energia ciepła, woda i odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, opłata śmieciowa, podatek od nieruchomości oraz opłata za użytkowanie wieczyste gruntów) może być wprowadzona do opłat od daty ich obowiązywania lub od następnego miesiąca po wprowadzeniu zmian na podstawie uchwały Rady Nadzorczej lub Zarządu.

§ 5

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.(art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Rozdział 2. Jednostki rozliczeniowe oraz zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 6

Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:

- 1) metr kwadratowy (m²) powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 3) liczba lokali w budynkach,
- 4) liczba osób zamieszkała w lokalu mieszkalnym
- 5) udział w nieruchomości wspólnej,
- 6) odrębna nieruchomość

§ 7

Jeżeli do rozliczania składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest m² powierzchni użytkowej lokalu, to przyjmuje się za powierzchnię użytkową lokalu powierzchnię określoną w przydziałach lokali, oraz w aktach notarialnych ustanowienia własności lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się: balkonów, loggii, antresol, pawlaczy, pralni, suszarni, schowków oraz piwnic.

§ 8

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu podane w oświadczeniach przez użytkowników lokali. Użytkownicy lokali zobowiązani są do zgłaszania wszelkich zmian o liczbie zamieszkałych osób w terminie 7 dni od dnia tej zmiany. Korekty opłat za lokale których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia.

§ 9

Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała Zarządu, zgodnie z art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i odpowiada on stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.

DZIAŁ II . KOSZTY

Rozdział 3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 10

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:
 - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od Spółdzielni),
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz części wspólne nieruchomości.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty:
 - 1) energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania
 - 2) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
 - 3) zimnej wody i kanalizacji,
 - 4) wywozu nieczystości z nieruchomości – opłata śmieciowa,oraz koszty związane z użytkowaniem:
 - wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
 - instalacji domofonowej.

§ 11

Rozdział 4. Koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości.
2. Do części wspólnych nieruchomości zalicza się: grunt oraz części budynków lub budynki wraz z urządzeniami: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dachy, rynny, zadaszenia, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynków, okna na klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe oraz inne urządzenia.
3. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych dotyczących danej nieruchomości.
4. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się wymienione poniżej koszty:
 - 1) eksploatacji podstawowej,
 - 2) odpisu na fundusz remontowy,
 - 3) zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości,
 - 4) energii elektrycznej,
 - 5) dźwigów osobowych,
5. Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
6. Koszty eksploatacji podstawowej przypadające na lokale zajmowane na warunkach

własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

7. Koszty dla użytkowników lokali użytkowych posiadających własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność, mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych. Jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa te koszty to zwiększenie nie może być wyższe niż wynika ono z rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
8. Gdy w lokalu mieszkalnym lub jego części prowadzona jest działalność gospodarcza obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynika to z powierzchni użytkowej. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
9. Koszty eksploatacji podstawowej pomniejszane są o pożytki uzyskiwane z danej nieruchomości, tj. z najmu pomieszczeń (schowków), reklam, dzierżawy gruntu, itp.

Rozdział 5. Eksploatacja podstawowa

§ 12

1. Na koszty eksploatacji podstawowej składają się:
 - 1) **koszty konserwacji budynków w tym;**
 - a) prac ogólnobudowlanych wykonywanych przez pracowników własnych lub w formie zleceń wraz z kosztami materiałów użytych do tych prac,
 - b) przeglądów okresowych (rocznych i pięcioletnich),
 - c) napraw i konserwacji bieżącej instalacji elektrycznej,
 - d) napraw i konserwacji instalacji gazowej,
 - e) napraw i konserwacji ogrodzeń, bram i furtek,
 - f) usług kominiarskich,
 - g) pozostałe koszty związane z bieżącą konserwacją budynków.
 - 2) **koszty prac porządkowych w tym;**
 - a) dozorczy i firmy sprzątającej zatrudnionej do utrzymania czystości w budynkach i na terenach zewnętrznych,
 - b) utrzymania zieleni, koszenia trawy, prac związanych rekultywacją trawników i zakupem nasadzeń oraz środków do pielęgnacji zieleni,
 - c) doraźnych prac porządkowych związanych ze sprzątnięciem terenów Spółdzielni,
 - d) odśnieżania dachów i terenów,
 - e) dezynsekcji i deratyzacji,
 - f) inne koszty związane z utrzymaniem czystości w budynkach i terenów Spółdzielni.
 - 3) **koszty administracji i zarządzania w tym;**
 - a) wynagrodzeń pracowników i Zarządu wraz z narzutami,
 - b) rozmów telefonicznych,
 - c) obsługi informatycznej programów komputerowych i sprzętu komputerowego,
 - d) usług pocztowych,
 - e) biletów na przejazdy jednorazowe,
 - f) opłat sądowych i administracyjnych,
 - g) obsługi prawnej świadczonej na rzecz Spółdzielni przez radcę prawnego na podstawie zawartej umowy,
 - h) konserwacji i napraw sprzętu biurowego,
 - i) ubezpieczenia i amortyzacji majątku Spółdzielni,
 - j) prowizji bankowych,
 - k) szkoleń i materiałów szkoleniowych,
 - l) obsługi organów samorządowych Spółdzielni,
 - m) zakupu prasy i wydawnictw służących zarządzaniu nieruchomościami,
 - n) zakupu materiałów biurowych,
 - o) sprzątnięcia pomieszczeń biurowych wraz z zakupem środków do utrzymania czystości i higieny oraz opłaty za biuro,

- p) badań okresowych i bhp wynikających z przepisów, a dotyczących członków Zarządu i pracowników Spółdzielni,
- q) ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej innych ubezpieczeń w oparciu o zawarte polisy ubezpieczeniowe.
- r) inne koszty nie wymienione powyżej, a poniesione przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym (zakładowy plan kont).

Rozdział 6. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 13

1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalane są przez Radę Nadzorczą, według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej, na podstawie planu finansowego przyjętego przez Walne Zgromadzenie.
2. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego i wyposażenia.
3. W ramach ustalonych stawek odpisu na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.
4. W rozliczeniu funduszu remontowego za dany rok wyodrębnia się:
 - 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy,
 - 2) inne wpływy,
 - 3) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - 4) sposób rozliczenia różnicy między wpływami, a poniesionymi kosztami.
5. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z własnościowym prawem do lokalu i lokali stanowiących odrębną własność członków Spółdzielni obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani wnosić opłaty na fundusz remontowy w wysokości pokrywającej rzeczywiste koszty remontu przypadające na ich lokal.
7. Wysokość odpisu na fundusz remontowy od lokali użytkowych w najmie jak również od lokali użytkowych z własnościowym prawem do tego lokalu bądź odrębną własnością ustalany jest corocznie poprzez podjęcie stosownej uchwały przez Zarząd Spółdzielni.
8. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w SBM "Powiśle.

Rozdział 7. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

§ 14

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. W budynkach posiadających wodomierze główne i indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
 - 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków),
 - 2) kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego nieruchomości, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na najbliższy okres rozliczeniowy. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.
4. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy, lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, to obciążany jest ryczałtem w wysokości uchwalonej przez Zarząd w danym okresie rozliczeniowym, razy liczba osób zamieszkałych w

danym lokalu,

5. Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i kosztów odprowadzania ścieków dokonywane jest w terminie 90 dni od dnia otrzymania odczytów wodomierzy w lokalach.
6. W przypadku zmiany przez dostawcę ceny zimnej wody i odprowadzania ścieków dokonuje się rozliczenia na dzień zmiany ceny wraz ze stosowną zmianą wysokości miesięcznej opłaty zaliczkowej.
7. W przypadku awarii wodomierza w lokalu, wielkość faktycznego zużycia wody określa się na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
8. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię uszkodzenia przez użytkownika lokalu plomb na wodomierzu lub samego wodomierza, zużycie wody ustala się w sposób przewidziany w pkt 4.
9. W sytuacji określonej w pkt.8 użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów demontażu wodomierza, jego legalizacji i ponownego montażu oraz kosztów montażu i demontażu wodomierza zastępczego na okres legalizacji.

Rozdział 8. Koszty energii elektrycznej

§ 15

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie terenów zewnętrznych, klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych, dźwigów osobowych i innych urządzeń na dany rok kalendarzowy, określa się na podstawie kosztów zużycia energii w roku poprzednim.
2. Opłaty za energię elektryczną wnoszone są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu jako jednostki rozliczeniowej.
3. Stawkę za energię elektryczną ustala się w sposób zróżnicowany w podziale na poszczególne nieruchomości korzystające z węzłów grupowych lub hydroforni grupowych.
4. Po okresie rozliczeniowym na podstawie analizy kosztów i wpływów w pozycji energia elektryczna Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić jednorazowe uzupełnienie różnicy w opłatach, lub zwiększyć stawkę opłat na następny okres rozliczeniowy.
5. Użytkownicy garaży wnoszą opłaty za energię elektryczną wg wskazań podlicznika.
6. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego, a uzyskany wynik zwiększa lub zmniejsza koszty roku następnego.

Rozdział 9. Opłata śmieciowa

§ 16

Zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach od dnia 1.07.2013 r. użytkowników lokali obowiązuje opłata śmieciowa. Wysokość tej opłaty jest ustalana przez Radę Miasta Warszawy wg stawek ,w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. Wysokość tej opłaty jest niezależna od Spółdzielni.

Rozdział 10. Koszty eksploatacji dźwigów

§ 17

1. Na koszty eksploatacji dźwigów składają się:
 - 1) bieżącej konserwacji oraz pogotowia dźwigowego na podstawie zawartej umowy,
 - 2) dozoru technicznego oraz obowiązkowych przeglądów okresowych,
 - 3) eksploatacji telefonów alarmowych zainstalowanych w dźwigach.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez dźwigi i urządzenia towarzyszące ponoszone są w ramach opłat za energię elektryczną.
4. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale położone w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi, z zastrzeżeniem, że zwolnione są z obowiązku wnoszenia opłat osoby zamieszkałe na parterze budynku, oraz w przypadku braku dźwigu na danej klatce schodowej wszystkie osoby zamieszkałe w tej części nieruchomości. Za podstawę rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów przyjmuje się ilość lokali w danej nieruchomości.
5. Wymiany, naprawy, remonty oraz modernizacje dźwigów finansowane są z funduszu remontowego.

Rozdział 11. Koszty utrzymania domofonów, bram i furtek

§ 18

1. Wysokość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i remonty urządzeń domofonowych, bram i furtek określana jest na podstawie umów zawartych z firmami konserwującymi te urządzenia.
2. Opłaty wnoszone przez mieszkańców w rozliczeniu na jeden lokal obejmują konserwację, naprawę i modernizację urządzeń domofonowych, bram i furtek.
3. Rozliczenie w/w kosztów dokonywane jest dla każdej nieruchomości po zakończeniu roku kalendarzowego, a wynik zmniejsza lub zwiększa przychody lub koszty okresu następnego.
4. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych, bram i furtek rozlicza się na wszystkie lokale podłączone do tych urządzeń.

Rozdział 12 Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni

§ 19

1. Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania stanowią-nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni i służą prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:
 - 1) koszty lokali: stanowiących własność Spółdzielni, lokali w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
 - 2) koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię.
3. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności koszty :
 - 1) podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
 - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
 - 3) odnawiania i remontowania tych lokali,
 - 4) ekspertyzy, badania ,audyty i przeglądy dotyczące lokalu,

- 5) koszty ogólne Spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo – gospodarczym Spółdzielni.

Rozdział 13 Podatek od nieruchomości

§ 20

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 2) podatek od nieruchomości stanowiących budynki mieszkalne,
 - 3) podatek od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w pkt.1 i 2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali użytkowych pkt.3 pobierany jest od najemców lokali w ramach opłat czynszu.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.
5. Rozliczenie kosztów podatku od nieruchomości dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego, a wynik rozliczenia zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty w następnym roku.

Rozdział 14 Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

§ 21

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal jest położony, rozlicza się indywidualnie z Urzędem Miasta.

Dział III OPŁATY (PRZYCHODY)

Rozdział 15. Zasady ustalania opłat za używanie lokali

§ 22

Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty;

- 1) Posiadacz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 2.
- 2) Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 2 poza opłatami z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, z których rozlicza się bezpośrednio z Urzędem Miasta.
- 3) Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłaty będące sumą pozycji kalkulacyjnych w § 2 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów przez Radę Nadzorczą.
- 4) Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 2 oraz czynsz najmu ustalony przez Zarząd zgodnie z umową.
- 5) Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od

- kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a przypadających na dany lokal.
- 6) Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego, albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
 - 7) Przypadające na lokale służące potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 2 obciążają koszty ogólne Spółdzielni.
 - 8) Opłata użytkownika posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego będącego członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni.
 - 9) Opłata użytkownika posiadającego odrębną własność lokalu mieszkalnego, będącego członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
 - 10) Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniona czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia wspólnego), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia.
 - 11) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia na piśmie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy do Spółdzielni.
 - 12) Za opłaty z tytułu użytkowania lokalu solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielom lokali oraz najemcom lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - 13) Opłaty za używanie lokalu wnosi się z góry do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc, przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

Rozdział 16. Przychody z mienia Spółdzielni.

§ 23

1. Przychodami z mienia Spółdzielni i przychodami zrównanymi z nimi są przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:
 - 1) czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 2) odsetek uzyskanych ze spłaty należności przeterminowanych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach lub z innej działalności finansowej;
 - 3) opłat za wykonywanie czynności administracyjnych lub technicznych;
 - 4) inne pożytki uzyskane z tego mienia.
2. Przychody z mienia Spółdzielni przeznaczone są na obniżenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi należącymi do członków Spółdzielni.

Rozdział 17. Przychody z nieruchomości wspólnej

§ 24

1. Przychodami z nieruchomości wspólnej są przychody uzyskane przez Spółdzielnię z tytułu:
 - 1) czynszu najmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej (np. suszarnie ,schowki itp.);
 - 2) opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej np. miejsca postojowe.
2. Przychody z nieruchomości wspólnej obniżają koszty utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości.

DZIAŁ IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

Rozdział 18. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

§ 25

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
2. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości lub węzła cieplnego w przypadku węzłów grupowych.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła jest rok kalendarzowy.
4. Jednostką rozliczeniową dla budynków nieopomiarowanych w podzielniki ciepła jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Budynki opomiarowane rozliczane są wg zainstalowanych podzielników ciepła w lokalach.
6. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla budynków opomiarowanych określa regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Rozliczeń tych kosztów dokonuje firma zewnętrzna.
7. W budynkach nie wyposażonych w podzielniki ciepła w lokalach, całość kosztów stałych i zmiennych ogrzewania budynku rozlicza się na lokale mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
8. Opłaty za centralne ogrzewanie są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem;
 - 1) aktualnych cen ciepła za CO,
 - 2) ilości ciepła zużytego w danym budynku lub w budynkach zasilanych z węzła grupowego na cele ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym.
9. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta ustalonych opłat za centralne ogrzewanie. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
10. Koszty dostawy ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są odnoszone w ciężar kosztów działalności Spółdzielni.
11. Po upływie okresu rozliczeniowego gospodarki ciepłem Spółdzielnia dokonuje rozliczenia faktycznych kosztów i przychodów gospodarki cieplnej dla budynków nie posiadających podzielników ciepła w lokalach. Rozliczenia tego dokonuje się odrębnie dla każdego lokalu, a jego wyniki przekazywane są pisemnie użytkownikom poszczególnych lokali.

Rozdział 19. Zasady rozliczania kosztów podgrzewania wody

§ 26

1. Do kosztów podgrzewania wody użytkowej zalicza się:
 - 1) opłatę stałą pobieraną przez dostawcę za ciepło dostarczane na cele podgrzewania wody użytkowej,
 - 2) opłaty zmienne pobierane przez dostawcę za ilość ciepła dostarczanego na cele podgrzewania wody użytkowej.
2. Opłaty za podgrzanie wody użytkowej są ustalane zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem;
 - 1) aktualnych cen ciepła,
 - 2) ilości ciepła zużytego do podgrzania wody w danej nieruchomości w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Na opłaty za podgrzanie wody składają się;
 - 1) opłata stała wynikająca z kosztów stałych jakie Spółdzielnia ponosi za podgrzewanie wody powiększona o 10% kosztów zmiennych (straty na przesyle i cyrkulacji) i jest naliczana wg liczby lokali w budynku,
 - 2) opłata zmienna wynikająca z kosztów jakie Spółdzielnia ponosi za podgrzanie wody – naliczana jest wg m³ zużytej wody zgodnie z odczytem wodomierzy w poszczególnych

lokalach w danej nieruchomości lub zespole nieruchomości zasilanych z wężła grupowego w poprzednim okresie rozliczeniowym.

4. Jeżeli poszczególne lokale w budynku są wyposażone w wodomierze zużycia podgrzanej wody to całkowite koszty podgrzewania wody użytkowej są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań wodomierzy.
5. Jeżeli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, to obciążany jest ryczałtem w wysokości uchwalonej przez Zarząd w danym okresie rozliczeniowym, razy liczba osób zamieszkałych w danym lokalu,
6. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dokonywana jest korekta ustalonych opłat za podgrzewanie wody. Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów podgrzania wody określa „Regulamin rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb podgrzania wody użytkowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 20 Pozostałe Zasady rozliczenia kosztów ciepła

§ 27

1. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są niższe od ustalonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, Spółdzielnia potrąca użytkownikowi z nadpłaty swoje roszczenia finansowe, a pozostałą kwotę zwraca użytkownikowi lokalu lub zalicza na poczet przyszłych płatności.
2. Jeśli faktyczne koszty dostawy ciepła do danego lokalu są wyższe od ustalonych przez Spółdzielnię zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni różnicę wynikającą z rozliczenia.

DZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Powyższy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.02.2015r i wchodzi w życie z dniem podjęcia. Jednocześnie traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji, dostawy ciepła i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalony w dniu 27.03.2006 r Uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej SBM „Powiśle”. W dniu 27 czerwca 2016r. Rada Nadzorcza Uchwałą nr 18/2016 znowelizowała przedmiotowy regulamin w części dotyczącej Eksploatacji dźwigów.